



REAL

Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	48
Kontant	735.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.618		
Byggeår	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **72500086**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 10.08.2026



Prisvenlig 2-værelses lejlighed med central beliggenhed i Esbjerg

Drømmer du om en velindrettet og prisvenlig lejlighed tæt på byliv og uddannelsesmuligheder? Så er denne hyggelige lejlighed på **Gormsgade 96, 2. 8, Esbjerg** et oplagt valg.

Lejligheden er en del af en **veldrevet ejerforening** og har en attraktiv beliggenhed med kort afstand til både Esbjergs uddannelsesinstitutioner og byens hyggelige handelsgade med caféer, butikker og dagligvareindkøb.

Boligen byder på flotte **trægulve**, som skaber en varm og indbydende atmosfære. Det lyse køkken er desuden udstyret med **vaskemaskine**. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt med **bruseniche**.

Soveværelset har god plads til både seng og opbevaring af tøj, mens den rummelige stue giver mulighed for at indrette med både spisebord og sofa, så der er plads til både hverdag og hyggelige stunder.

Til lejligheden hører desuden et **praktisk kælderrum**, som giver ekstra opbevaringsplads.

Denne lejlighed er et oplagt valg for **studerende**, førstegangskøbere eller som et attraktivt **forældre køb**.

Kontakt os allerede i dag på telefon 75 15 97 02 for mere information eller for at aftale en fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

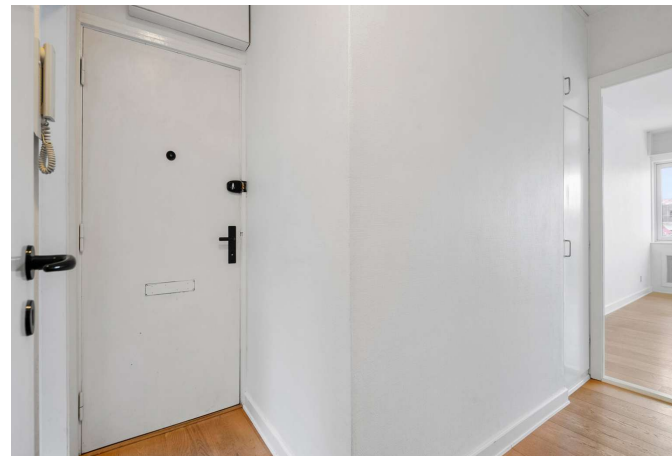
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

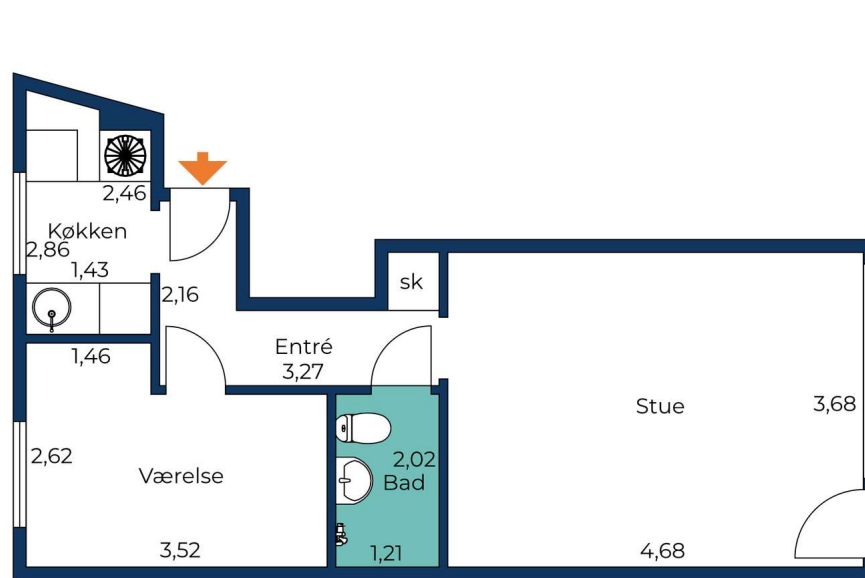
Dato: 10.08.2026



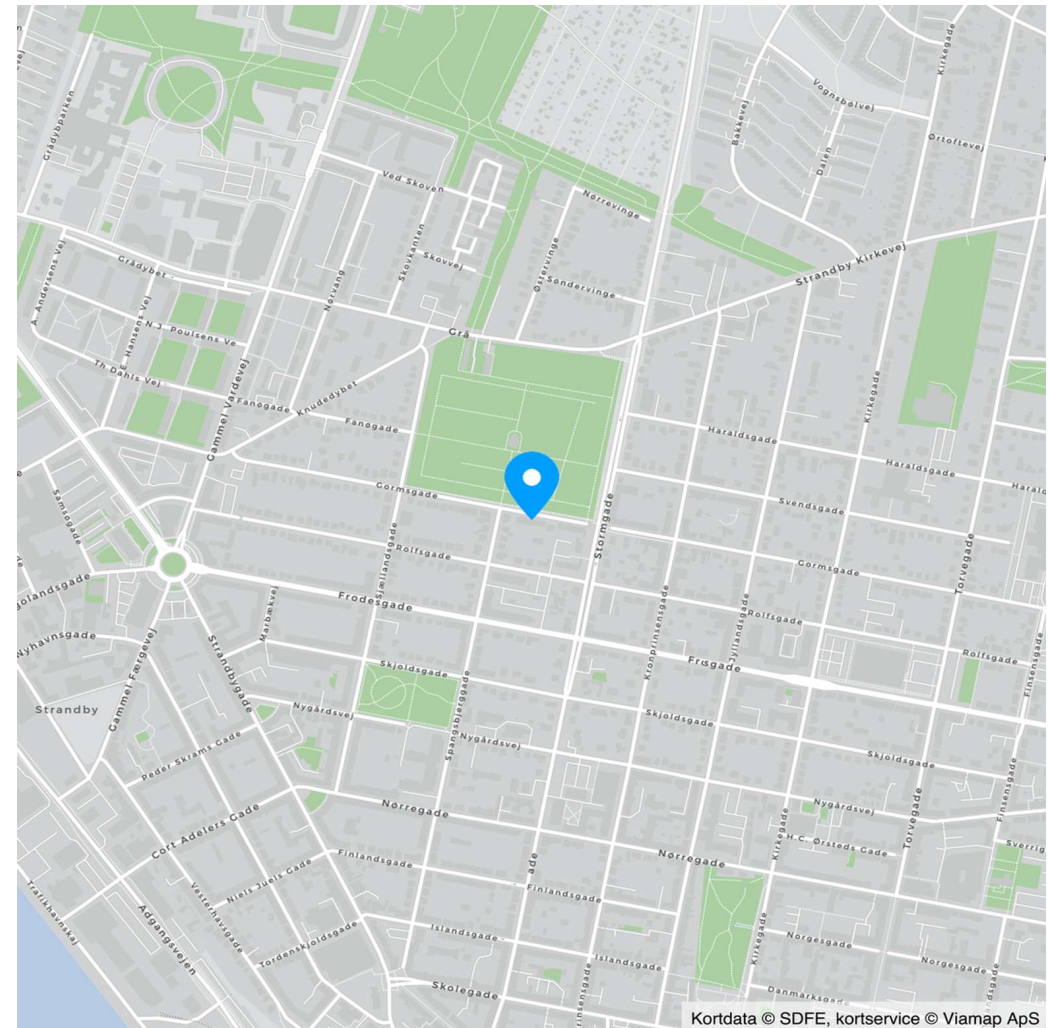
Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 10.08.2026



REAL





Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 10.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1aef Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	318556
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	720.000
Grundværdi:	312.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	576.000
Grundlag for grundskyld:	249.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	46 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	44 m ²
- Heraf tinglyst areal til kælder-rum	2 m ²

BBR-boligareal:	48 m ²
-----------------	-------------------

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.11.1898 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 24.08.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 18.07.1961 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 4: 04.10.1977 - Lokalplan nr. 101
- Nr. 6: 23.01.2012 - N/A

Planer

Kommuneplan 00-020-430 - Gormsgade, Storegade og Rolfsgade
Lokalplan 101 - For karreen mellem Stormgade, Spangsbjerggade, Gormsgade og Rolfsgade

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab: Beko, Kogeplade: IKEA, Vaske/tørremaskine: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 10.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos North Forsikringsagentur
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.460 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales A/C varme kr. 705,00 pr. md.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatabaserne skal områdes separatkloakeres i 2028-2060 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 10.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.938	Kontantpris	kr. 735.000
Grundskyld	kr.	2.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 6.350
Ejerforeningen	kr.	12.159	Gebyr til ejerforeningens administrator for at registrere over-	kr. 2.250
Rottebekæmpelse	kr.	52	dragelsen	
Hensættelse	kr.	1.800	I alt	kr. 743.600
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.419		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.059 md. / 48.706 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.235 md. / 38.826 år v/26,91 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Gormsgade 96, 2. 8, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 72500086
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 10.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 470.000
Nr. 9: hovedstol kr. 25.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Iht. oplysninger fra ejerforeningens administrator, påhviler der ejerforeningens medlemmer en fællesgæld, i alt kr. 169.137,51 pr. 31.03.2026, med rentesats variabel 7,5%. Der er pro rata hæftelse efter fordelingstal. Lejlighedens andel af gælden udgør kr. 0, da ejer har indfriet sin andel af fællesgælden.		10.08.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Gormsgade 96
Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 26.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 15 / 235
Tinglyst: 15 / 235
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles gårdmiljø, tørrerum, cykelkælder, fællesvaskeri

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!